

# Årsredovisning

för

## Brf Karlsvik 43

716419-4057

Räkenskapsåret

2014

Styrelsen för Brf Karlsvik 43 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2014.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Föreningen

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1985-07-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1985-07-22 och nuvarande stadgar registrerades 2006-03-14 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

#### Fastigheten

Föreningens fastighet Karlsvik 43 byggdes 1913 och har värdeår 1980, Byggnadens totalyta är 2 986 kvm varav 2 837 kvm utgör lägenhetsyta och 149 kvm utgör lokalyta. Tomtytan är 1 240 kvm. Marken till fastigheten innehas med äganderätt.

Fastigheten består av 43 st medlemslägenheter varav 9 st har överlåtits under året. Föreningen upplåter med hyresrätt 2 st bostäder och 5 st lokaler.

I lokalerna bedrivs följande verksamheter:

<u>Verksamhet</u>	<u>Yta</u>	<u>Kontraktets löptid</u>
Salong	65 m2	2017-01-31
Salong	28 m2	2016-09-30
Lager	34 m2	2016-02-29
Lager	17 m2	2034-09-30

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad genom Brandkontoret.

#### Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skötts av Rådrum AB. Den tekniska förvaltningen har skötts av FSS Fastighetsservice AB.

#### Styrelse och revisor

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Markus Birath	Ordförande
Anna Lallerstedt	Vice Ordförande
Eddy Wettergren	Kassör
Ludvig Olsson	Ledamot
Caroline Aaby	Ledamot
Magnus Wrahme	Suppleant

Revisorer har varit Olof Rydh och Göran Almin, revisorssuppleant har varit Jan Johansson.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2014.

Styrelsen har haft kontinuerlig kontakt i flera föreningsangelägenheter samt avhållit 9 st protokollförda sammanträden.

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

Arvoden till styrelse och revisorer har utbetalts med 32 000 kr.

#### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Upprustning av tak och skorstenar  
Byte av avloppsledning i frisörsalong  
Installation av ny stor tvättmaskin

#### Ekonomisk utveckling

Taxeringsvärdet för fastigheten är 64 130 000 kr varav 32 874 000 kr avser mark.  
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande: bostäder 30 000 000 kr samt lokaler 1 256 000 kr.

Årsavgifterna har under året varit oförändrade.

#### Skatter och avgifter

För flerfamiljshus är den kommunala fastighetsavgiften 1217 kr per bostadslägenhet under 2014, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Föreningen betalar även fastighetsskatt för lokalerna, 1 % av taxeringsvärdet för lokaler med tillhörande tomtmark.

Flerårsöversikt (kr)	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	1 710 778	1 702 334	1 686 966	1 683 921
Resultat efter fin. poster	-449 025	-16 966	-93 156	45 563
Soliditet (%)	60	61	61	62
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	469	469	469	469
Lån/kvm bostadsrättsyta	2 399	2 416	2 416	2 416
Elkostnad/kvm totalyta	22	25	23	24
Värmekostnad/kvm totalyta	159	167	164	149
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	15	16	10
Avsättn. underhållsfond/kvm tot.	14	14	14	14

*Nettoomsättning* - Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

*Resultat efter finansiella poster* - Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

*Soliditet (%)* - Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

### Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	1 030 340
avsättning till fond för yttre underhåll	-41 500
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	400 985
årets förlust	-449 025
	<b>940 800</b>
disponeras så att	
i ny räkning överföres	940 800

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 711 779	1 702 334
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 711 779</b>	<b>1 702 334</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	2	-1 621 692	-1 153 075
Övriga externa kostnader	3	-70 812	-61 440
Arvoden och personalkostnader		-40 199	-35 334
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-306 761	-299 083
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 039 464</b>	<b>-1 548 932</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-327 685</b>	<b>153 402</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		5 017	3 465
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 357	-173 833
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-121 340</b>	<b>-170 368</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-449 025</b>	<b>-16 966</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-449 025</b>	<b>-16 966</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-449 025</b>	<b>-16 966</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	16 709 275	17 003 622
Maskiner och andra tekniska anläggningar		39 218	0
Inventarier, verktyg och installationer		75 476	83 532
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>16 823 969</b>	<b>17 087 154</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		2 400	2 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 400</b>	<b>2 400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>16 826 369</b>	<b>17 089 554</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		1 757	50
Övriga fordringar		3 268	1 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	5	42 626	49 711
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>47 651</b>	<b>51 149</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		690 151	810 621
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>690 151</b>	<b>810 621</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>737 802</b>	<b>861 770</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 564 171</b>	<b>17 951 324</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2014-12-31</b>	<b>2013-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>	6		
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		7 857 420	7 857 420
Kapitaltillskott		1 236 619	1 236 619
Fond för yttre underhåll		444 015	803 500
Balkongfond		121 700	109 700
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 659 754</b>	<b>10 007 239</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		1 389 825	1 047 306
Årets resultat		-449 025	-16 966
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>940 800</b>	<b>1 030 340</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>10 600 554</b>	<b>11 037 579</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	6 548 355	6 594 819
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>6 548 355</b>	<b>6 594 819</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		0	1 000
Leverantörsskulder		81 704	138 542
Övriga skulder		2	1
Förutbetalda avgifter och hyror		78 085	150 198
Upplupna kostnader	8	255 471	29 185
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>415 262</b>	<b>318 926</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>17 564 171</b>	<b>17 951 324</b>
<b>STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER</b>			
<b>Ställda säkerheter</b>			
<b><i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i></b>			
Fastighetsinteckningar (varav i eget förvar 2 986 200)		13 687 000	13 687 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>		<b>13 687 000</b>	<b>13 687 000</b>
<b>Ansvarsförbindelser</b>		Inga	Inga

atw

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>Not</b>	<b>2014-01-01 -2014-12-31</b>	<b>2013-01-01 -2013-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Resultat efter finansiella poster		-449 025	-16 966
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		306 761	299 083
Betald skatt		-1 880	-5 260
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-144 144</b>	<b>276 857</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>			
Förändring av kundfordringar		-1 707	1 406
Förändring av kortfristiga fordringar		7 084	-4 053
Förändring av leverantörsskulder		-56 838	-40 593
Förändring av kortfristiga skulder		153 175	35 784
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-42 431</b>	<b>269 401</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-43 576	-99 632
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>-43 576</b>	<b>-99 632</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Förändring lån		-46 464	600
Balkongfond		12 000	12 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-34 464</b>	<b>12 600</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-120 471</b>	<b>182 369</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		810 621	628 252
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>690 151</b>	<b>810 621</b>



## Tilläggsupplysningar

### Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Redovisningsprinciperna är förändrade jämfört med föregående år och följer från 1/1 2014 Bokföringsnämndens allmänna råd om K2.

Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder värderas till anskaffningsvärden om inget annat anges. Avskrivning på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod.

Avskrivningar	2014-12-31	2013-12-31
Byggnad	0,50%	0,50%
Fastighetsförbättringar	2,00%	2,00%
Stambyte	2,00%	2,00%
Fasad	2,00%	2,00%
Värmeanläggning	6,67%	6,67%
Hissanläggning	6,67%	6,67%
Tak	2,00%	2,00%
Fönsterrenovering	6,67%	6,67%
Markanläggning	6,67%	6,67%
Inventarier	6,67%	6,67%
Kabel-TV	2,00%	2,00%
Ventilation	5,00%	5,00%
Maskiner	10,00%	0%

### Noter

#### Not 1 Nettoomsättningens fördelning

	2014	2013
Årsavgifter bostäder	1 279 980	1 279 980
Hysesintäkter bostäder	117 703	115 402
Hysesintäkter lokaler	215 452	215 582
Hysesintäkter förråd	35 539	29 146
Deb. fastighetsskatt	4 978	4 978
Hysesintäkt kabel-tv	52 848	51 648
Nycklar/lås vidarefakturerings	800	0
Påminnelseavgift	450	150
Överlåtelseavgift	3 000	2 500
Övriga fakturerade kostnader	0	500
Öres- och kronutjämning	28	26
Övriga rörelseintäkter	1 000	2 422
	<b>1 711 778</b>	<b>1 702 334</b>

## Not 2 Fastighetskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel grundavtal	45 986	44 443
Snöröjning/sandning	2 500	7 500
Städning grundavtal	44 883	44 017
Städning extradebiteringar	0	1 250
Övr besiktn/kontroll	0	775
Serviceavtal	10 074	8 227
Hiss serviceavtal	6 878	7 516
Hysesrätt	7 210	0
Tvättstuga	2 623	5 130
Trapphus	7 640	0
Källarutrymme	0	5 470
Soprum	3 147	0
Dörrar och lås	23 547	15 545
VA	115 973	11 892
Värme	0	1 813
Ventilation	24 882	22 519
El	2 194	2 373
Hissar	18 745	13 224
Portar	0	1 000
Tak	400 985	0
Fasader	16 936	13 233
Gård	1 538	9 035
Vattenskada	0	32 596
Elavgifter	64 774	74 539
Uppvärmning	474 291	498 427
Vatten	59 148	46 055
Sophämtning	75 968	69 168
Grovsopor	27 803	30 754
Fastighetsförsäkring	53 249	60 252
Kabel-tv	50 206	49 772
Fastighetsskatt	21 300	21 300
Kommunal fastighetsavgift	54 765	54 450
Trivselkostnader	4 448	800
	<b>1 621 693</b>	<b>1 153 075</b>

## Not 3 Övriga externa kostnader

	2014	2013
Förbrukningsinventarier	0	2 065
Förbrukningsmaterial	16 889	4 778
Administration, kontorsmaterie	4 103	1 318
Arvode ekonomisk förvaltn.	45 860	42 860
Extradeb. ekonomiskförvaltn	1 404	7 613
Bankkostnader	2 556	2 806
	<b>70 812</b>	<b>61 440</b>

B/n

#### Not 4 Byggnader och mark

	2014-12-31	2013-12-31
Ingående anskaffningsvärden	18 621 613	18 521 981
Inköp	0	99 632
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 621 613</b>	<b>18 621 613</b>
Ingående avskrivningar	-5 490 736	-5 199 709
Årets avskrivningar	-294 347	-291 027
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 785 083</b>	<b>-5 490 736</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 836 530</b>	<b>13 130 877</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 256 000	31 256 000
Taxeringsvärden mark	32 874 000	32 874 000
	<b>64 130 000</b>	<b>64 130 000</b>
Bokfört värde byggnader	12 836 530	13 130 877
Bokfört värde mark	3 872 745	3 872 745
	<b>16 709 275</b>	<b>17 003 622</b>

#### Not 5 Förutbetalda kostnader

	2014-12-31	2013-12-31
Förutbetald försäkring	21 528	42 485
Förutbetald kostnad Schneider Electric	1 686	1 645
Förutbetald kabel-TV	4 195	4 148
Förutbetald ekonomisk förvaltning	11 715	0
Förutbetald snöskottning	2 500	0
Förutbetald kostnad vatten	1 003	1 017
Uppl. intäkt avräkning deb. fastighetsskatt 2013	0	416
	<b>42 627</b>	<b>49 711</b>

#### Not 6 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelseavgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 305 097	6 552 323	803 500	1 047 306	-16 966
Reservering yttre fond			41 500	-41 500	
lanspråktagande fond			-400 985	400 985	
Disposition av föregående års resultat:				-16 966	16 966
Årets resultat					-449 025
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 305 097</b>	<b>6 552 323</b>	<b>444 015</b>	<b>1 389 825</b>	<b>-449 025</b>

*alm*

### Not 7 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.


Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2014-12-31	Lånebelopp 2013-12-31
Stadshypotek	1,44	rörligt	236 398	237 982
Stadshypotek	1,37	rörligt	3 619 394	3 652 878
Stadshypotek	1,47	rörligt	1 461 155	1 461 155
Stadshypotek	1,38	rörligt	1 231 408	1 242 804
			<b>6 548 355</b>	<b>6 594 819</b>

### Not 8 Upplupna kostnader

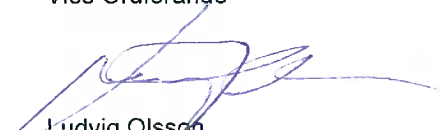
	2014-12-31	2013-12-31
Upplupen räntekostnad	6 004	10 586
Upplupen kostnad el	5 255	0
Upplupen kostnad värme	76 707	0
Upplupen kostnad städning	3 625	3 706
Upplupen kostnad grovsopor	2 631	0
Upplupen kostnad takrenovering	161 250	0
Upplupen kostnad kontroll sprickor i fasad	0	13 233
Upplupen kostnad inköp av ljuskällor	0	1 660
	<b>255 472</b>	<b>29 185</b>

Stockholm den 21 / 2 2015

  
Markus Birath  
Ordförande

  
Anna Lallerstedt  
Vice Ordförande

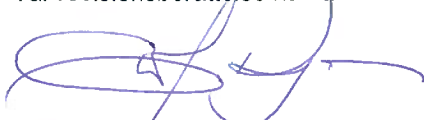
  
Eddy Wettergren  
Kassör

  
Ludvig Olsson  
Ledamot

  
Caroline Aaby  
Ledamot

### Revisorspåteckning

Vår revisionsberättelse har lämnats den 18 / 4 2015

  
Olof Rydh  
Revisor

  
Göran Almin  
Revisor